

**Innkalling til ordinær
GENERALFORSAMLING
Onsdag 23. mai kl 19:00**

**Årsmelding
Resultatregnskap og balanse**



Ta vare på dette hefte. Du kan få bruk for det senere, for eksempel ved salg av leiligheten.

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Onsdag 23. mai 2018, kl. 19:00.

Sted: Grendehuset

SAKSLISTE.

- A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1. **Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opptak av navnefortegnelse
 - 1.5 Godkjenning av saksliste
- 2. **Godkjenning av årsoppgjøret**
 - 2.1 Årsmelding fra styret tas til orientering
 - 2.2 Godkjenning av årsregnskapet
- 3. **Budsjett 2018.**
- 4. **Godtgjørelse til styret og revisor**
- 5. **Andre saker**
 - 5.1. Bytte av ytterdør - vedtekter
 - 5.2. Etterisolering av boligmassen
- 6. **Valg**

Oslo, 23. april 2018
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN, se side 32.

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling onsdag 23. mai 2018

Sak 1: Konstituering.

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2017 følger vedlagt til orientering. Se side 13/15

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2017 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2017, som viser et underskudd på kr 5.792.227,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2017

3.1. Budsjett 2018 følger vedlagt og foreslås tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor

4.1. Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år fremlegges på generalforsamlingen. Honoramota fra revisor refereres og anbefales godkjent.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5: Andre saker

Sak 5 – 1: *Bytte av ytterdører – vedtekter.*

Dagens vedtekter sier bl.a.:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen.

Styret har over en 10 års periode praktisert at den enkelte bekoster bytte av ytterdør. Pr i dag har over 50 andelseiere benyttet seg av denne ordningen, altså over 25 %.

Begrunnelsen for styrets løsning er at behovet for bytte varierer sterkt avhengig av slitasje og plassering av døren.

Styret ønsker at denne ordningen videreføres og ønsker å åpne for at kostnaden enten dekkes som en engangsbetaling eller nedbetales over husleien i løpet av 5 år.

Styrets forslag til vedtak:

Det føyes til en setning under punktet over.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen.

Kostnaden til utskifting av ytterdør dekkes av den enkelte andelseier. Kostnaden kan dekkes enten gjennom en engangsbetaling eller nedbetales gjennom felleskostnadene (husleie) i løpet av 5 år.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5 – 2: Etterisolering av boligmassen

På generalforsamling i 2017 ble det gjort følgende vedtak:

- Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å kartlegge hva en etterisolering opp til den standard som Enova anbefaler vil koste og hvor mye Enova vil gi i støtte.
- Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å kartlegge hva en typisk boenhet vil spare i reduserte strømutfgifter med denne oppgraderingen.

Styrets innstilling:

Styret har brukt OBOS Prosjekt til å vurdere isolering av vegger. Rapporten vedlegges i sin helhet.

Den konkluderer med:

Konklusjon

Den potensielle økonomiske «gevinsten» ved en etterisolering sett over 30 år er på 311 kr/m². Ny kledning og tilleggisolering av fasade har typisk en kostnad på 1500-4000 kr/m² avhengig av fasademateriale og utforming. Det er med andre ord ikke lønnsomt å etterisolere fasaden kun for å oppnå en energibesparelse. Dersom tilstanden på fasaden derimot tilsier behov for en total rehabilitering vil merkostnaden for tilleggisolering totalt utgjøre en mindre del og energitiltaket vil få en økt lønnsomhet. Foruten det økonomiske aspektet vil etterisolering kunne gi en økt komfort.

Med mindre det er behov for en fasaderehabilitering anbefales ikke etterisolering av fasade som en ENØK tiltak. Det er da flere andre tiltak som vil gi en større energibesparelse pr investerte krone.

Her menes det andre enøk tiltak som varmpumpe, tidsstyring på varmeovner, led lys, sparedusj, nye VV beredere osv.

Utskifting av vinduer og balkongdører forventes i denne sammenheng å ha god effekt

Basert på denne rapporten finner ikke styret det formålstjenlig å arbeide videre med en total etterisolering av bygningene.

Styrets forslag til vedtak:

Med bakgrunn i rapporten fra OBOS iverksettes ikke etterisolering av bygningene.

HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG

Vurdering av etter isolering av vegger i borettslaget



Utarbeidet av:



Februar 2018

GENERELT

Hellerudgrendas styre har i generalforsamlingen fått i oppdrag å kartlegge hva en etterisolering opp til dagens standard som Enova anbefaller vil koste borettslaget, samt hvilken støtte som vil gis til et slikt arbeid.

PROSJEKTETS BELIGGENHET, ART OG OMFANG

Eiendommen er beliggende på Hellerud i Oslo kommune.

Borettslaget har adresse Hellerudgrenda 1 – 133.

Borettslaget består av til sammen 196 stk. leiligheter fordelt 40 stk. 2-roms og 74 stk. 4 roms-leiligheter. I 2001 – 2002 ble det foretatt loftsutbygging av flere leiligheter.

Borettslaget er inndelt i 8 tun, og består av småhus og rekkeus. Byggene hadde innflytting i perioden 1985 – 1986.

KOSTNADER

Det er i denne vurderingen lagt til grunn en etterisolering med 10 cm av alle yttervegger.

Rivearbeider:	ca. kr. 150,- pr. kvm.
Isolering 10 (2 x 5cm)	ca. kr. 420,- pr. kvm
Krysslekting og vindsperre:	ca. kr. 120,- pr. kvm.
Ny liggende panel :	ca. kr. 700,- pr. kvm.
Overflatebehandling	ca. kr. 160,- pr. kvm.

Totalt kr. 1550,- pr. kvm. + mva.

+ Rigg og drift: ca. 10 % av kontraktsum (bankgarantier, stillaser, brakker mm)

Følgende er ikke medtatt i ovennevnte kostnad:

De og remontering av markiser

Endring av trapper, demontering og remontering / endringer.

Endringer av balkonger, tilpasninger og beslagsløsninger mm.

Skillevegger og gjerder må endres mot vegg.

Elektriske arbeider med utelamper, stikkontakter mm

Nye utføringer og sidebord rundt vinduer og dører

Beslagsarbeider rundt bodtak, og tilpasninger / isolering mot yttervegg

Utlufting av takkonstruksjon i raft må tilpasses.

Beslagsløsning på boder, terrasser, balkonger, gavlvegger / lite utspring på tak.

Taknedløp må de og monteres / tilpasses.

Musebånd i luftingen av panelet langs nederste panel.

Enøkrapport må utarbeides for støtte til etterioslering.

BESPARELSE VED ISOLERING :

Energirådgiver Stian Valholm i OBOS Prosjekt AS har regnet på besparelsen ved etterisolering med 10 cm. Se vedlagte skriv.



Bilde nr. 1

Boder og raft/ lufting av tak må tilpasses ny fasade.



Bilde nr. 2



Bilde nr. 3

Balkonger og terrasser på demonteres for tilpassing av ny panel og etterisolering.



Bilde nr. 4



Bilde nr. 5



Bilde nr. 6



Bilde nr. 7



Bilde nr. 8



Hellerudtoppen brl – Effekt tilleggisolering fasade

På oppdrag fra styret i Hellerudtoppen borettslag er energi- og kostnadsbesparelse, samt potensiell ENØK støtte vurdert for en potensiell etterisolering av fasade i boligselskapet.

U-verdi

Målet på en ytterveggs varmeisoleringskoeffisient angis med en varmegjennomgangskoeffisient kalt U-verdi. En lavere U-verdi tilsier mindre varmegjennomstrømning og varmetap gjennom en bygningsdel. Det er i Norge vanlig å bruke Glava eller Rockwool som isolasjonsmateriale, og tykkelsen på isolasjonssjiktet er utslagsgivende for U-verdien. U-verdien er midlertidig omvendt proporsjonal med tykkelsen, dvs at effekten av de siste cm med tilleggisolering er mye mindre enn for de første.

Hellerudtoppen brl har i dag en trefasade med 10 cm isolasjon. Gitt at isolasjonen ikke har kollapset i veggene som følge av fukt, vil dette gi ytterveggen en U-verdi på 0,31 [W/m²K].

En etterisolering av fasaden med ytterligere 10 cm vil redusere U-verdien i veggene til 0,17 [W/m²K].

Energi og kostnadsbesparelse

Energibesparelsen av etterisoleringen vil utgjøre 13,44 [kWh/m²] pr år.

Med en strømpris på 0,90 kr/kWh vil den årlige besparelsen på strømregningen utgjøre 12,1 kr/m² etterisolert vegg. Med en antatt økonomisk levetid for fasaden på 30 år og en gjennomsnittlig diskonteringsrente på 5 % vil nåverdien av oppnådd kostnadsbesparelse for etterisoleringen være 186 kr/m².

ENØK støtte

Oslo kommune støtter energireducerende tiltak i borettslag gjennom «Klima og energifondet». Pr dags dato er potensiell maks støtte for etterisolering av fasade på 125 kr/m². Utbetaling av støtte krever at tilsagn fra kommunen er gitt før kontrahering av arbeider.

Konklusjon

Den potensielle økonomiske «gevinsten» ved en etterisolering sett over 30 år er på 311 kr/m². Ny kledning og tilleggisolering av fasade har typisk en kostnad på 1500-4000 kr/m² avhengig av fasademateriale og utforming. Det er med andre ord ikke lønnsomt å etterisolere fasaden kun for å oppnå en energibesparelse. Dersom tilstanden på fasaden derimot tilsier behov for en total rehabilitering vil merkostnaden for tilleggisolering totalt utgjøre en mindre del og energitiltaket vil få en økt lønnsomhet. Foruten det økonomiske aspektet vil etterisolering kunne gi en økt komfort.

Med mindre det er behov for en fasaderehabilitering anbefales ikke etterisolering av fasade som en ENØK tiltak. Det er da flere andre tiltak som vil gi en større energibesparelse pr investerte krone.

Stian Valholm
Energirådgiver
Siv.ing
OBOS Prosjekt AS



Hellerudtoppen Borettslag

Sak 6: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

- 6.1. Valg av tre medlemmer til styret
- 6.2. Valg av minst to varamedlemmer
- 6.3. Valg av to medlemmer til valgkomiteen
- 6.4. Valg av to medlemmer til Grendehuskomite.

Hellerudtoppen Borettslag

ÅRSMELDING 2017

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styrets har etter generalforsamling 2017 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:

Torstein H. Samstad, leder
Per Storm Halvorsen, nestleder
Gro Huvestad, forsikringskontakt
Monika K Thorp, sekretær/styremedlem
Kari Helset, sekretær/styremedlem

Varamedlemmer:

Gard Rødahl
Ane-Guro Sandhalla

Økonomi

Årets årsregnskap viser et underskudd på kr 5.792.227,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 7.387.912,-. For øvrig vises det til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Disponible midler har økt noe siste år. Fremtidige oppgaver som maling, asfaltering og mulig utbedring av dekker i garasjeanleggene vil kreve betydelige midler.

Styret foreslår at underskuddet belastes egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Husleierestansene er fortsatt lave og det er ikke bokført tap på husleieinntektene i 2017.

Det har i driftsåret vært avholdt 22 styremøter, møter med vaktmester og tun kontaktene. Gjennom "Styrenytt" gis beboerne relevant informasjon om aktuelle saker. I tillegg oppdateres lagets nettside www.hellerudtoppen.no med relevant informasjon.

Utvendig vedlikehold

I løpet av 2017 er det utført mindre vedlikeholdsoppgaver på bygningsmassen.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Vinduer og balkongdører

I løpet av 2017/2018 ble utskifting av vinduer og balkongdører gjennomført. Totalkostnaden ble på ca 9 mill. kroner. I tillegg 0,4 mill. kroner til prosjektledelse. Så langt styret har erfart er både gjennomføring og resultat tatt godt i mot.

Ikke utbygde loft

Ved årsskifte var det 6 enheter med ikke innredet loft.

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2017 fortsetter:

Uteområdene

Arbeidene med oppgradering av uteområdene har fortsatt i 2017. Det kan bl.a. nevnes:

- Uteplass på tun 1
- Lekeplass/asfaltering på tun 6
- Uteplass på tun 2
- Uteområde ved tun 8

Avfall

De nye nedgravde avfallsbrønnene som ble etablert i 2016 fungerer godt.

Store lekeklassen

Den nye lekeklassen som ble ferdigstilt høsten 2016 er populær.

Balkonger

Pr i dag har ca 90 av 121 beboere bygd nye utvidede balkonger.

Parkeringskontroll

Avtalen med Smart Security AS fungerer etter styrets oppfatning etter hensikten.

Nettside

Nettsiden er en informasjonsside. Styret tar gjerne i mot tips, bilder o.l.

Andelseierne oppfordres til å bruke sidene og hente informasjon som ligger der.

I løpet av sommeren vil nettsiden bli gjennomgått og oppdatert.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har egen vaktmester, Jul K. Strand.

Jul har arbeidstid mellom kl 07:00 – kl 15:00 og kan i dette tidsrommet treffes på tlf 916 42 294.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 950 295 090. Det er 196 leiligheter og et næringslokale (barnehagen) i selskapet.

Likestilling

Boligselskapets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Boligselskapet har én ansatt, og dette er en mann. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i boligselskapet.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for boligselskap.

HMS

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Trygg og Sikker AS gjennomfører lovpålagte kontroller når det gjelder brannutstyr.

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2017 fortsetter:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått avtale om IN med banken og Usbl. Såfremt det er flytende rente på lånet er det anledning til å innfri fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. IN kan ikke benyttes på andel lån til ikke utbygde loft.

Omsetning av leiligheter

Det ble i 2017 omsatt i alt 12 andeler/leiligheter.

Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

Bruksoverlating (fremleie)

Pr 31.12.2017 var to leiligheter bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2017 en juridisk andelseier som eier to leiligheter. Oslo kommune hefter for disse to andelene i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i W. R. Berkley Insurance Norway NUF. Hovedpolise: 102114.1. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Arbeidsmiljø

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven. Det har ikke vært registrert noen personskade i året som har gått.

Fellesarrangement

I 2017 var det igjen arrangement knyttet til tenning av julegrana. Barnehagen gjennomførte dette med økonomisk støtte fra styret.

Planlagt Grendafest i august ble avlyst grunnet liten interesse.

Oslo 23. April 2018



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hellerudtoppen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 792 227. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Eiverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

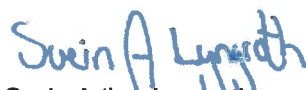
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mai 2018
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 470 096	10 774 960
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-5 792 227	4 216 147
Tilbakeføring av avskrivning	804 287	402 487
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-4 818 491
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 714 505	-4 274 980
Endringer i andre langsiktige poster	191 250	169 975
B. Årets endring disponible midler	917 815	-4 304 863
C. Disponible midler	7 387 912	6 470 096

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2017 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 395 968	11 065 256	11 328 450	11 315 000
Leie forretningslokaler	1	40 008	40 008	40 000	40 000
Sum leieinntekt		11 435 976	11 105 264	11 368 450	11 355 000
Andre inntekter					
Tilskudd		0	400 000	0	0
Diverse inntekt	2	7 519	8 000	0	0
Sum annen inntekt		7 519	408 000	0	0
Sum inntekt		11 443 494	11 513 264	11 368 450	11 355 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	568 819	704 502	711 000	805 000
Styrehonorar	3	250 000	250 000	250 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	11	804 287	402 487	219 000	805 000
Driftskostnad					
Energikostnad		279 789	181 441	202 000	242 000
Kostnad eiendom/lokale	4	158 966	114 079	135 000	140 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	1 291 825	1 293 163	1 300 000	1 378 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	48 456	40 120	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	7	10 674 013	1 226 934	0	2 023 000
Revisjonshonorar	8	11 365	15 019	15 000	12 000
Forretningsførerhonorar		270 252	260 603	267 000	277 000
Andre honorar	9	429 204	314 402	10 000	15 000
Kontorkostnad		18 364	28 502	23 000	23 000
TV/bredbånd		1 047 400	976 480	1 000 000	1 070 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		42 303	172 395	123 000	123 000
Kontingent og gaver		69 487	66 339	62 000	62 000
Forsikring		764 751	715 097	742 000	778 000
Andre kostnader	10	497 506	535 782	496 000	497 000
Sum kostnad		17 226 787	7 297 345	5 605 000	8 550 000
Driftsresultat før IN		-5 783 293	4 215 919	5 763 450	2 805 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	119 250	122 525	0	0
Driftsresultat etter IN		-5 664 043	4 338 444	5 763 450	2 805 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		50 219	54 277	0	0
Rentekostnad		178 403	176 574	131 000	245 000
Netto finansposter		128 183	122 297	131 000	245 000
Årsresultat		-5 792 227	4 216 147	5 632 450	2 560 000
Overført til/fra annen egenkapital		-5 792 227	4 216 147	0	0
SUM OVERFØRINGER		-5 792 227	4 216 147	0	0

Balanse 2017 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	102 445 738	102 445 738
Andre fellesanlegg	11	30 140 518	30 726 304
Andre driftsmidler	11	1 779 228	1 997 729
Sum anleggsmidler		134 365 484	135 169 771
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		107 730	112 980
Fordringer			
Restanse felleskostnader		105 996	39 449
Andre kortsiktige fordringer	12	112 327	311 202
Forskuddsbetalte kostnader		1 393 874	1 150 177
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		8 877 718	7 446 214
Sum omløpsmidler		10 597 646	9 060 022
SUM EIENDELER		144 963 130	144 229 793

Balanse 2017 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		79 655 729	85 447 956
Sum opptjent egenkapital		79 655 729	85 447 956
Sum egenkapital	16	79 675 329	85 467 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	14 405 126	8 690 621
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	6 551 941	6 360 691
Sum langsiktig gjeld		62 078 067	56 172 312
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 859	30 266
Leverandørgjeld		2 773 329	2 136 706
Skyldig off. myndigheter		53 510	51 005
Påløpne renter		43 111	33 073
Annen kortsiktig gjeld	14	334 925	338 876
Sum kortsiktig gjeld		3 209 734	2 589 925
Sum gjeld		65 287 801	58 762 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 963 130	144 229 793

Pantstillelser	15	62 078 067	56 172 312
----------------	----	------------	------------

Sted: Oslo

Dato: 23/4.2018



Torstein H. Samstad
Styreleder



Per Storm Halvorsen
Nestleder



Kari Helset
Styremedlem



Gro Huvestad
Styremedlem



Monika Kujath Thorp
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN nedbetalt fellesgjeld gjelder nedbetaling av fellesgjeld fra beboere.

Differansen på nedskrivning av IN innbetalinger fra eiere skyldes nedkvittering fra tidligere år som ikke skulle ha vært utført.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 184 008	6 184 008
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	331 452	2 886 255
3609 Leie parkering	274 524	265 824
3617 Leieinntekter diverse I	143 190	154 690
3618 Leietillegg strøm	28 330	14 880
3625 Leietillegg prosjekt 1	3 874 248	968 562
3650 Innkrevde felleskostn. renter	82 695	98 108
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	440 921	454 029
3690 Leie trimrom	36 600	38 900
3605 Leie forretningslokaler	40 008	40 008
Sum	11 435 976	11 105 264

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2017	2016
3955 Leie henger	500	2 300
3990 Andre driftsinntekter	7 019	5 700
Sum	7 519	8 000

Konto 3990 er manuelle innbetalinger for leie trimrom og gebyr balkonger.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	439 950	435 662
5102 Overtid fra lønnssystemet	10 909	30 369
5120 Timelønn fra lønnssystemet	3 740	3 900
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	2 800	0
5150 Påløpne feriepengar	65 258	67 110
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	984	6 060
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	4 392	4 392
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST AFP	-4 392	-4 392
5360 Honorarer fra lønnssystemet	16 000	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	91 868	107 985
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønnssystemet	9 201	9 463
5753 Tjenestepensjon OTP	30 217	29 902
5800 Refusjon sykepengar fra lønnssystemet	-108 518	0
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	108 518	0
5802 Aga grl sykelønn	-108 518	0
5830 Refusjon feriepengar fra lønnssystemet	-2 339	-8 764
5840 Aga grl feripengar (db) - fra lønnssystemet	2 339	8 764
5841 Aga grl feripengar	-2 339	-8 764
5965 Arbeidstøy	4 357	2 423
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	250 000
Sum	818 819	954 502

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2017	2016
6360 Annet renhold	28 902	17 037
6390 Andre driftskostnader	2 095	0
6391 Snømåking/strøing	41 601	21 356
6392 Containerleie/tømming	86 368	75 686
Sum	158 966	114 079

Note 5 - Kommunale avgifter

	2017	2016
6329 Kommunale avgifter	1 291 825	1 293 163
Sum	1 291 825	1 293 163

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6500 Verktøy og redskaper	6 910	0
6540 Inventar	2 731	5 444
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 551
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	713	0
6552 Driftsmateriell	38 102	33 125
Sum	48 456	40 120

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2017	2016
6602 Vedlikehold VVS	2 019	6 514
6603 Vedlikehold elektro	23 933	105 951
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel TV	21 731	50 760
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 404 831	891 761
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 807	5 795
6620 Vedlikehold utstyr	8 072	5 230
6641 Malerarbeider	13 255	16 251
6642 Snekkerarbeid	110 881	64 508
6643 Glassarbeid/Vindu	8 924 089	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	98 475	1 404
6648 Vedlikehold dører og porter	57 523	73 666
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	3 000	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	2 398	5 094
Sum	10 674 013	1 226 934

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	11 365	15 019
Sum	11 365	15 019

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 9 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	55 053	22 750
6730 Teknisk honorar	363 795	281 348
6750 Vakthold	10 356	10 304
Sum	429 204	314 402

Note 10 - Andre kostnader

	2017	2016
7718 Fellesarrangement	5 520	45 569
7719 Møter, div. styret	16 766	18 461
7750 Festeavgift/ tomteleie	470 521	469 640
7770 Betalingskostnader	1 056	1 222
7771 Andre gebyrer	450	0
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	1 655	800
7790 Andre kostnader	1 538	8
7792 Øredifferanse	0	4
7795 Husleietap	0	79
Sum	497 506	535 782

Note 11 - Varige driftsmidler

	Snøfres	Feiekost til Boligeiendomrr traktor (inkl. tomt)	Wille 355B redskapsbærer	Balløkke 04/05	Stillas	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 313	131 250	102 445 738	516 456	170 000	167 075
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 313	131 250	102 445 738	516 456	170 000	167 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 120	48 125	0	516 456	102 804	167 075
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	74 193	83 125	102 445 738	0	67 196	0
Årets avskrivninger :	8 021	13 125	0	0	8 399	0
Anskaffelsesår :	2012	2014	1984	2006	2006	2006
Antatt levetid i år :	15	10		10	20	5

	Søppelanlegg	Avfallsbrønner	Søppelanlegg	Søppelanlegg	Avfallsbrønner	Oppgradering uteområdet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	625 000	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	625 000	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	114 583	9 817	114 583	49 479	46 386	241 587
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	510 417	52 183	510 417	263 021	218 677	388 640
Årets avskrivninger :	62 500	6 200	62 500	31 250	26 506	126 045
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	5

	Lekeplass akonto nr. 1	Lekeplass akonto nr. 2	Lekeplass akonto nr. 3	Ny lekeplass - sluttfaktura	Lekeplass kostnader	Loftutbygging
Anskaffelseskost pr.01.01 :	312 500	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	312 500	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	93 750	100 000	145 833	174 427	22 813	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	218 750	275 000	479 167	697 710	91 252	27 990 000
Årets avskrivninger :	62 500	75 000	125 000	174 427	22 813	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2001
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R Berkley Insurance Norway NUF . Forsikringsavtale nr. 102114.1.

EIENDOMMEN

Boligeiendom: Opprinnelig kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1984/86.

TOMT

Boligselskapet fester tomten av Oslo kommune. Festetid 80 år fra 17.10.84. Tomtens areal er ca 46.000 m2. Gnr 143 bnr 841.

25.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2017	2016
1542 Mellomregning BBL Finans	19 743	9 162
1570 Andre kortsiktige fordringer	92 584	302 040
Sum	112 327	311 202

Konto 1570 gjelder periodisering av inntekter samt tilgode renter fra BBL Finans AS.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank Loftslån	Den Norske Stats Husbank Loftslån	Den Norske Stats Husbank Loftslån - kto 2990	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:				
Lånenummer:	24266 02	24266 20	24266 01	83987172846
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2009	2017
Rentesats:	1.584 %	1.584 %	1.584 %	2.15 %
Beregnet innfridd:	01.04.2029	01.04.2029	01.04.2029	01.10.2021
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000	5 365 000	4 455 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 050 998	1 545 873	3 093 750	0
Avdrag i perioden:	548 819	209 431	247 500	279 745
Opptak i perioden:	0	0	0	7 000 000
Lånesaldo 31.12:	3 502 179	1 336 442	2 846 250	6 720 255
Saldo 5 år frem i tid:	1 926 565	755 380	1 608 750	0
Andelssaldo 01.01:	977 125	513 495	0	0
Innbetalt IN i perioden:	224 739	85 761	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	78 170	41 080	0	0
Andelssaldo 31.12:	1 123 694	558 176	0	0
Sum pantegjeld for lån:	4 625 873	1 894 618	2 846 250	6 720 255

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	30 605	2 846 265
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	11 22	131 098 93 641	1 442 078 2 060 102
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	11 22	50 027 35 734	550 297 786 148
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172846	70 4 82 40	39 526 36 301 33 601 26 325	2 766 820 145 204 2 755 282 1 053 000

IN nedbetalt fellesgjeld gjelder nedbetaling av fellesgjeld fra beboere. Differansen på nedskrivning av IN innbetalinger fra eiere skyldes nedkvikting fra tidligere år som ikke skulle ha vært utført.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
2912 Depositum	600	500
2937 Påløpte energikostnader	22 616	24 261
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	64 704	67 110
2990 Loft	247 005	247 005
Sum	334 925	338 876

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2017
Bokført langsiktig gjeld	20 957 067
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	62 078 067
Bokført verdi av pantsatt eiendom	132 586 256

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41 121 000-. Tinglysingen er på kr. 36 347 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 600	0	19 600
Sum innskutt egenkapital	19 600	0	19 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	85 447 956	-5 792 227	79 655 729
Sum opptjent egenkapital	85 447 956	-5 792 227	79 655 729
Sum egenkapital	85 467 556	-5 792 227	79 675 329

BUDSJETT 2018

Budsjettet for 2018 står i høyre tallkolonne på første side i driftsoversikten. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter og kapitalkostnader samt styrets vurdering av vedlikehold- og driftskostnader. Budsjettet vil gi et overskudd på 2,560 mill. kroner.

Husleieinntekter

Innbetaling til felleskostnadene er budsjettet med dagens nivå på årsbasis. Kapitalkostnadene er budsjettet iht. gjeldende nedbetalingsplaner.

Andre driftsinntekter.

Postene er budsjettet med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjettidspunktet.

Personalkostnader

Posten dekker lønnsutgifter til vaktmester, innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettet i h t forventet forbruk i 2017. Under denne posten belastes og kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettet uendret til samlet kr 250.000,-.

Avskrivninger.

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplaner:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år	Tekniske anlegg	15 år
IT	3 år	Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger
Transportmidler	7 år	Påkostninger næringslokaler	100 år
Arbeidsmaskiner	10 år	Gårdsrom	20 år

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettet ut i fra avtale.

Forretningsførerhonorar

Dekker Forretningsførerhonorar til USBL for både ordinære tjenester og for tilleggstjenester.

Andre honorarer og leiet hjelp

I hovedsak kostnader til arkitekt-, konsulent- og advokatbistand.

Kontingenter

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr 225,- pr. andelseier.

Forsikringspremie

Det er budsjettet med en premie på kr 778.000,-.

Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm

Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift og feieavgift.

Hellerudtoppen Borettslag

Andre driftskostnader, eiendom

Dekker bl.a. innleid vaktjeneste, avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, kjøp av verktøy og driftskostnader traktor.

Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kostnader til telefon, kontorrekvisita, porto, kjøp og drift/vedlikehold av kontormaskiner.

Reparasjon og vedlikehold

Dekker lagets utgifter til rep- og vedlikehold. Maling, bytte av utvendig panel, bytte av vinduer o.l. Det vises til årsmeldingen vedr. uteområder, søppelhus og lekeplass.

Andre driftskostnader

I tillegg til festeavgift dekker posten drift av Grendehuset, møter, kurs, fellesarrangementer og lignende.

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

Endring husbanklån

Avdrag er budsjettet i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering

Med bakgrunn i kjente forhold pr i dag er det ikke behov for husleieøkning.

Oslo 1. november 2017.

STYRET

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, onsdag 23. mai 2018.

Skriv leilighetsinnehavers navn og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn:.....

Leil.nr.:.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd jfr. § 4 siste ledd møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst bruke fullmakten nedenfor.

Klipp _____

FULLMAKT

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på generalforsamling i

Hellerudtoppen Borettslag, onsdag 23. mai 2018

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....
(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....
(dato) (underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Hellerudtoppen Borettslag

- på toppen av OSLO



Hellerudtoppen Borettslag, Hellerudgrenda 52, 0672 OSLO
www.hellerudtoppen.no post@hellerudtoppen.no

Forretningsfører: Boligbyggelaget USBL
Kontoradresse: Arbeidersamfunnets plass 1. Postadresse: Postboks 8944, Youngstorget, 0028 OSLO
Telefon: 22 98 38 00 Telefax 22 20 33 63 E-post: usbl@usbl.no